

Gemeinde Eisten

Nutzungsplanung

Entwurf Raumkonzept

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Übersicht über die Methodik der Bauzonendimensionierung und das Verfahren



PLANAX AG

Ingenieure, Geometer, Raumplaner
dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-Geometer
Brig - Visp - Ulrichen – Zermatt
www.planax.ch, info@planax.ch

Dossier-Nr. 044 ' 008

Gez	Kontr	Datum
ab	uj	21.11.2020

1 AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Eisten verfügt über eine Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan und Baureglement, die an der Urversammlung vom 23. Oktober 1983 beschlossen und am 11. Dezember 1985 vom Staatsrat homologiert wurde.

Die Arbeiten für die Erarbeitung einer RPG-konformen Nutzungsplanung wurden anfangs der 1990er Jahre aufgenommen. Es wurden Vorentwürfe erarbeitet und das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Aus verschiedenen Gründen verzögerten sich die Arbeiten. Ein wichtiges Element bildete dabei die Erarbeitung der fehlenden Grundlagen in Bezug auf die Naturgefahren und die Quellschutzzonen.

In der Zwischenzeit haben sich die Randbedingungen und Entwicklungsvoraussetzungen, insbesondere aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes und des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung, verändert. In Berücksichtigung der im Vorprüfungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen wurde die Bauzone einer grundsätzlichen Neubeurteilung unterzogen. Die Gemeinde Eisten hat mit dem Gesamtrevision-Dossier die kommunalen Entwicklungsabsichten definiert und die Festlegung des Siedlungsgebietes vorgenommen. In diesem Kontext wurden auch verschiedene Zonenänderungen vorgeschlagen, die im Raumkonzept dargestellt wurden. Der Staatsrat hat anlässlich der Sitzung vom 22. Januar 2020 den Vorprüfungsentscheid mit Auflagen zum Dossier der Nutzungsplanung gefällt.

Der Gemeinderat hat beschlossen, mittels Informationsveranstaltung und öffentlicher Auflage des Raumkonzepts ein zweckmässiges Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die Bevölkerung soll dabei über die Ziele, den Entwurf der Festlegung des Siedlungsgebiets und den Ablauf des Verfahrens informiert werden. Während 30 Tagen hat jedermann Gelegenheit vom Dossier Kenntnis zu nehmen und bei der Gemeindekanzlei schriftlich Vorschläge einzureichen.

2 METHODIK ZUR ÜBERPRÜFUNG DER BAUZONE

Für die Analyse der Bauzone bzw. der grösseren nicht überbauten Flächen (Aussenreserven) stehen folgende **Kriterien** im Vordergrund:

Kriterium	ungünstig	neutral	günstig
Gefahrenzone	rot	blau	gelb/keine
Erschliessungstand	nicht erschlossen	teils erschlossen	erschlossen
Überbauungseignung	ungünstig	mittel	günstig
Ortsbild, Landschaft	hoch	mittel	tief
Nachfrage, Lage	tief	mittel	hoch

Aufgrund dieser Beurteilung können die ortsspezifischen Gegebenheiten gut erfasst werden. Flächen, die sich eher im ungünstigen Bereich befinden, kommen prioritär als Reserve- bzw. Rückzonungsflächen in Frage.

Auf der Grundlage dieses Beurteilungsschemas werden die Reserveflächen (Ausserreserven) der Bauzone verschiedenen **Zonen** zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. ET)	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich als Bauland geeignet sind, - nicht bzw. teilweise erschlossen sind, - in Randlagen gelegen sind, - mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind, - mittelfristig nachgefragt werden. <p>→ <i>als Reserve geeignet</i></p>
b) Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN - Gefahren)	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - bereits überbaut bzw. für die Überbauung grundsätzlich geeignet sind und sich in der roten Gefahrenzone befinden. <p>→ <i>Neubeurteilung bei einer Änderung der Gefahrensituation nach der Realisierung von Massnahmen</i></p>
c) Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN - Erhaltung Kulturerbe)	Gebäudegruppen ausserhalb der Bauzone, die <ul style="list-style-type: none"> - als Weiler- und Erhaltungszonen bzw. Maiensässzonen und Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind <p>→ <i>Die definitive Zonenzuweisung erfolgt nach Vorliegen eines noch zu erstellenden Inventars mit den entsprechenden Unterlagen</i></p>
d) Rückzonung in die Landwirtschaftszone	Reserveflächen, die <ul style="list-style-type: none"> - nicht erschlossen sind, - aufgrund der Topographie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind, - praktisch keine Nachfrage haben. <p>→ <i>eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet.</i></p>

3 NEUE NUTZUNGSZONEN

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist vorgesehen, auf der Basis des Raumkonzeptes, folgende neue Zonen einzuführen:

Zone	Bestimmung im Bau- und Zonenreglement
a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe (2. ET)	<p>Die Zone umfasst Flächen der Bauzone, die über den voraussichtlichen Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen (Art. 14 Abs. 1^{bis} kRPG).</p> <p>Diese Flächen können bei nachgewiesenem Bedarf nach Massgabe von Art. 15 RPG zur Überbauung freigegeben werden.</p> <p>Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff. kRPG).</p>
b) Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN - Gefahren)	<p>In dieser Zone sind die Nutzungsbestimmungen aufgrund der Gefahrensituation noch nicht festgelegt (Art. 11 Abs. 2 kRPG).</p> <p>Bei einer Änderung der Gefahrensituation aufgrund von durchgeführten Massnahmen wird die Situation neu beurteilt.</p> <p>Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff. kRPG).</p>
c) Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN - Erhaltung Kulturerbe)	<p>Diese Zone bezeichnet jene Gebiete, welche als Weiler- und Erhaltungszonen bzw. Maiensässzonen und Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind.</p> <p>Die definitive Zonenzuweisung erfolgt auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Inventars und der entsprechenden Unterlagen. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 und ff. kRPG).</p>

4 MASSNAHMEN

4.1 Ausgangslage

Aufgrund der Neubeurteilung kann die bestehende Situation der Bauzonen im Überblick wie folgt beschrieben werden:

- Die Gemeinde Eisten verfügt aktuell über eine grosszügig dimensionierte Bauzone, bei der Ansätze einer Gefahr zur Zersiedelung der Landschaft bestehen.
- Eisten verfügt über ein schützenswertes Dorfbild, das im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung klassiert ist und im Rahmen der Zonennutzungsplanung eine angepasste Berücksichtigung verlangt.
- Einzelne Teile der Bauzone sind aufgrund der bestehenden Gefahrensituation als Bauland ungeeignet.

Unter Berücksichtigung der vorerwähnten Methodik wurden folgende Massnahmen zur Festlegung des Siedlungsgebiets vorgenommen:

4.2 Bauzone Ze Schmidu – Zen Eisten

Die vorgesehenen Änderungen der Bauzone beim Dorf (Ze Schmidu – Zen Eisten) können zusammenfassend wie folgt dargestellt werden:

- Zuweisung der als Reserve geeigneten Bauzonen einer Bauzone der 2. Erschliessungsetappe (2. ET).
- Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei der bestehenden Wurzelreinigungsanlage.
- Zuweisung der von Gefahrenzonen überlagerten Bauzone in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN - Gefahren).
- Rückzonung der steilen Hanglagen in die Landwirtschaftszone.

4.3 Bauzone Weiler und übrige Ortsteile

In den verschiedenen Weilern und übrigen Ortsteilen der Gemeinde Eisten sind folgende Anpassungen der Bauzone vorgesehen:

- Erhaltung der unmittelbar an die historischen Dorfzonen angrenzenden Wohnzonen
- Zuweisung der als Reserve geeigneten Bauzonen einer Bauzone der 2. Erschliessungsetappe (2. ET)
- Ausscheidung eine Zone mit späterer Nutzungszulassung in den Gebieten, welche als Weiler- und Erhaltungszonen bzw. Maiensässonen und Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind (ZSN - Kulturerbe)
- Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Dienstleistungen im Gebiet Hütetegga
- Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei der ARA im Gebiet Holler
- Rückzonung der steilen Hanglagen und der von Gefahrenzonen überlagerten Bauzonen in die Landwirtschaftszone

5 VERFAHREN

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist in den folgenden zwei Phasen vorgesehen:

Phase 1: Mitwirkungsverfahren Raumkonzept
<ul style="list-style-type: none">- öffentliche Bekanntmachung des Raumkonzeptes (inkl. Bauzonenänderung)- Informationsveranstaltung am 21. November 2020- ab dem 23. November 2020 und während 30 Tagen können bei der Gemeinde schriftlich Vorschläge eingereicht werden- allfällige Anpassung des Raumkonzeptes

Phase 2: Revision Zonennutzungsplan und Bau- und Zonenreglement
<ul style="list-style-type: none">- öffentliche Auflage der Dokumente (detaillierter erläuternder Bericht, Pläne und Bau- und Zonenreglement)- Einsprachemöglichkeit- Urversammlungsentscheid- Homologation durch den Staatsrat

6 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden die nicht überbauten Bauzonenflächen (Aussen- und Innenraumreserven), gestützt auf den kantonalen Richtplan, gemäss einer nachvollziehbaren Methode überprüft und die Flächen auf der Basis eines spezifischen Kriterienkataloges und unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen einer entsprechenden Zone zugewiesen.

Mit dem vorliegenden Dossier wird die erste Phase der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Eisten eingeleitet (Art. 33ff kRPG). Dadurch soll eine zweckmässige Mitwirkung der Bevölkerung gemäss Art. 4 RPG sichergestellt werden.

Eisten / Visp, den 21. November 2020